



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAG MOGATA 11
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 554 120	1 510 452
Sum inntekter		1 554 120	1 510 452
Kostnader			
Lønnskostnad		119 972	110 193
Annen driftskostnad		1 149 473	1 027 914
Sum kostnader		1 269 445	1 138 107
Driftsresultat		284 675	372 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 030	2 564
Sum finansinntekter		11 030	2 564
Annen finanskostnad		35 206	28 833
Sum finanskostnader		35 206	28 833
Netto finans		-24 176	-26 269
Ordinært resultat før skattekostnad		260 499	346 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		260 499	346 076
Årsresultat		260 499	346 076
Totalresultat		260 499	346 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 499	346 076
Sum overføringer og disponeringer		260 499	346 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 486 505	1 486 505
Sum varige driftsmidler		1 486 505	1 486 505
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0
Sum anleggsmidler		1 518 828	1 486 505
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 016	55 268
Sum fordringer		63 016	55 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 453 785	1 498 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 453 785	1 498 180
Sum omløpsmidler		1 516 801	1 553 449
SUM EIENDELER		3 035 629	3 039 954

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 807 686	1 547 186
Sum opptjent egenkapital		1 807 686	1 547 186
Sum egenkapital		1 810 686	1 550 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		967 657	1 330 212
Øvrig langsiktig gjeld		161 162	129 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 128 819	1 459 212
Sum langsiktig gjeld		1 128 819	1 459 212
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		239	164
Leverandørgjeld		84 813	21 317
Skyldige offentlige avgifter		4 252	2 631
Annen kortsiktig gjeld		6 820	6 443
Sum kortsiktig gjeld		96 124	30 555
Sum gjeld		1 224 943	1 489 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 035 629	3 039 954



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517880

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAG MOGATA 11
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 948 818 132
BORETTSLAG MOGATA 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 554 120	1 510 452
Sum inntekter		1 554 120	1 510 452
Kostnader			
Lønnskostnad		119 972	110 193
Annen driftskostnad		1 149 473	1 027 914
Sum kostnader		1 269 445	1 138 107
Driftsresultat		284 675	372 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 030	2 564
Sum finansinntekter		11 030	2 564
Annen finanskostnad		35 206	28 833
Sum finanskostnader		35 206	28 833
Netto finans		-24 176	-26 269
Ordinært resultat før skattekostnad		260 499	346 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		260 499	346 076
Årsresultat		260 499	346 076
Totalresultat		260 499	346 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 499	346 076
Sum overføringer og disponeringer		260 499	346 076



Organisasjonsnr: 948 818 132
BORETTSLAG MOGATA 11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 486 505	1 486 505
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0
Sum anleggsmidler		1 518 828	1 486 505
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		63 016	55 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 453 785	1 498 180
Sum omløpsmidler		1 516 801	1 553 449
SUM EIENDELER		3 035 629	3 039 954
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 807 686	1 547 186
Sum opptjent egenkapital	1 807 686	1 547 186
Sum egenkapital	1 810 686	1 550 186
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	967 657	1 330 212
Øvrig langsiktig gjeld	161 162	129 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 128 819	1 459 212
Sum langsiktig gjeld	1 128 819	1 459 212
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	239	164
Leverandørgjeld	84 813	21 317
Skyldige offentlige avgifter	4 252	2 631
Annen kortsiktig gjeld	6 820	6 443
Sum kortsiktig gjeld	96 124	30 555
Sum gjeld	1 224 943	1 489 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 035 629	3 039 954



Organisasjonsnr: 948 818 132
BORETTSLAG MOGATA 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Mogata 11 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 19. juni 2023

Selskapsnummer: 88





Velkommen til årsmøte i Mogata 11 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. juni kl. 09:00 og lukker 19. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/88>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023
6. Felles TV-avtale
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Mogata 11 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Vadstein velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tore Solstad og Linn Bøhler velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 0088 Årsrapport med årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

Sak 6

Felles TV-avtale

Forslag fremmet av:

Sissil Hovden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ber Generalforsamlingen stemme over følgende:

Skal Borettslaget Mogata 11 ha felles avtale med en TV leverandør i markedet eller ikke.
Det er da underforstått at enhetspris legges inn i husleien og ikke som brøk pris slik som vann og kommunale avgifter.



Dersom Generalforsamlingen svarer JA, så ber Generalforsamlingen styret om å lage en felles avtale med en av TV leverandørene i markedet.

Styret gis adgang til å delegere oppgaven med å innhente prisforslag til en beboer.

Forslag til vedtak

Borettslaget Mogata 11 skal ha en felles avtale med en TV leverandør i markedet. Generalforsamlingen ber styret om å lage en felles avtale med en av TV leverandørene i markedet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlem for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Vadstein

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Liodden

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Risum
- Tore Solstad



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende medlemmer:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hege Vadstein

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingrid Liodden

Sak 9

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomite for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kristine Risum
- Linn Bøhler



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Vadstein	Mogata 11 A
Nestleder	Ingrid Liodden	Mogata 11 B
Styremedlem	Tom Klaveness	Mogata 11 B
Varamedlem	Solveig Hope	Mogata 11 A
Varamedlem	Tore Solstad	Mogata 11 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Hege Vadstein	Mogata 11 A
Varadelegert	Ingrid Liodden	Mogata 11 B

Valgkomiteen

Linn Bøhler	Mogata 11 B
Kristine Risum	Mogata 11 A

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post mogt11@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Mogata 11 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Mogata 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818132, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 169

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Mogata 11 Borettslag har 2 ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 635 000 til ordinært samt større vedlikehold som omfatter oppgradering av bakgård. Styret er usikker på om oppgraderingen er for omfattende/ kostbart. Dette vil bli vurdert snarlig.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er budsjettet med kr 176 000 i energikostnader i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mogata 11 Borettslag.

Lån

Mogata 11 Borettslag har ett annuitetslån i OBOS-banken med månedlig forfall, flytende rente på 4,75 % (nominell) pr. april 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene samt en økning av TV/ bredbånd med 5% fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslag Mogata 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslag Mogata 11 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0038 Årsrapport med årsregnskap 2022.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 09. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAG MOGATA 11 ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 522 894	1 249 166	1 522 894	1 420 677
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	260 499	346 076	217 150	-262 450
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -362 555	-72 348	-72 000	-56 000
Innsk. øremerk. bankkto	-161	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-102 217	273 728	145 150	-318 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 420 677	1 522 894	1 668 044	1 102 227

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 516 801	1 553 449
Kortsiktig gjeld	-96 124	-30 555
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 420 677	1 522 894



BORETTSLAG MOGATA 11
ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 554 120	1 510 452	1 554 000	1 503 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 554 120	1 510 452	1 554 000	1 503 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-74 972	-65 193	-76 950	-88 710
Styreonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 000	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-64 220	-62 655	-65 000	-67 500
Konsulenthonorar	6	-10 485	-5 794	-8 000	-10 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-176 137	-111 693	-253 000	-635 000
Forsikringer		-128 848	-121 802	-128 000	-142 300
Kommunale avgifter	8	-317 288	-315 023	-320 300	-371 900
Energi/fyring	9	-164 101	-146 450	-135 000	-176 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 682	-199 306	-205 000	-104 040
Andre driftskostnader	10	-61 462	-54 192	-60 100	-62 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 269 445	-1 138 107	-1 306 850	-1 714 450
DRIFTSRESULTAT		284 675	372 345	247 150	-211 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 030	2 564	0	0
Finanskostnader	12	-35 206	-28 833	-30 000	-51 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 176	-26 269	-30 000	-51 000
ÅRSRESULTAT		260 499	346 076	217 150	-262 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		260 499	346 076		



BORETTSLAG MOGATA 11 ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 416 505	1 416 505
Tomt		70 000	70 000
Miljøbankkonto, øremerket		32 323	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 518 828	1 486 505
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 368	51 620
Andre kortsiktige fordringer	14	3 648	3 648
Driftskonto OBOS-banken		248 797	205 173
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 881	519
Sparekonto OBOS-banken		1 203 107	1 292 488
SUM OMLØPSMIDLER		1 516 801	1 553 449
SUM EIENDELER		3 035 629	3 039 954
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		1 807 686	1 547 186
SUM EGENKAPITAL		1 810 686	1 550 186
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	967 657	1 330 212
Borettsinnskudd	16	129 000	129 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	32 162	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 128 819	1 459 212
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		84 813	21 317
Skyldige offentlige avgifter	18	4 253	2 631
Påløpte renter		239	164
Annen kortsiktig gjeld	19	6 820	6 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 124	30 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 035 629	3 039 954



10

Mogata 11 Borettslag

Pantstillelse	20	2 129 000	2 129 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2023
Styret i Borettslag Mogata 11

Hege Vadstein /s/

Tom Klaveness /s/

Ingrid Liodden /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 300 320
Kabel-tv	203 400
Trappevask	50 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 554 120

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 097
Påløpte feriepenger	-6 820
Arbeidsgiveravgift	-14 794
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-74 972

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 485
SUM KONSULENTHONORAR	-10 485

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 134
Drift/vedlikehold VVS	-14 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 824
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 369
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 090
Kostnader dugnader	-4 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-176 137

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 520
Renovasjonsavgift	-189 768
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-317 288

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 414
Strøm oljefyr el.bereder	-141 687
SUM ENERGI / FYRING	-164 101

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 495
Diverse leiekostnader (stillas)	-15 000
Lyspærer og sikringer	-577
Renhold ved firmaer	-37 680
Andre fremmede tjenester	-533



Trykksaker	-614
Gaver	-1 118
Bank- og kortgebyr	-2 445
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 462

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	250
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 780
SUM FINANSINNTEKTER	11 030

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 206
SUM FINANSKOSTNADER	-35 206

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	1 242 100
Oppskrevet 1976	174 405
SUM BYGNINGER	1 416 505

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.169

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt sykepenges	3 648
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 648

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	469 788
Nedbetalt i år	362 555
	-967 657
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-967 657

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-129 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-129 000

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-32 162
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-32 162

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 881
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 372
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 253

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 820
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 820

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 000
Pantelån	967 657
TOTALT	1 096 657

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 416 505
Tomt	70 000
TOTALT	1 486 505



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har holdt to styremøter siden fjorårets Generalforsamlingen og fram til i dag, men for øvrig samarbeidet via telefon og epost. I tillegg til sakene oppført nedenfor, har styret som vanlig bistått andelseiere i enkeltstående saker (vannskader, naboklager, eierskifte osv.) i løpet av året.

HMS og brannsikkerhet

- Internkontroll har blitt gjennomført, og batterier til røykvarslere har blitt delt ut til de som ga beskjed om at de trengte det.
- Referat fra brannkurset som ble avholdt i 2014 har blitt sendt ut til alle nye beboere.
- 5-årskontroll av brannslukkingsapparater ble utført av Aktivt Brannvern i februar 2023.

Vinduer

Samtidig med utsending av egenerklæringsskjema for brann og sikkerhet, sendte vi også i år ut en vedlikeholdsinstruks for vinduene med en oppfordring til å ta godt vare på dem slik at vi kan utsette utskifting lengst mulig.

Dører til søppelrom

Nye branndører til søppelrommene ble kjøpt inn og montert.

Dugnad

Det ble holdt en vårdugnad der oppmøtet var upåklagelig.

Bakgården

I forbindelse med graving og boring etter fjellvarme for noen år siden ble store deler av grusdekket først fjernet, for så å legges tilbake på plass. I denne prosessen ble mye av grusen blandet sammen med jord- og steinmassene som også ble flyttet på. Dette medførte at gruslaget ble alt for tynt, slik at det hele har utviklet seg til et ugressbed. Dette ugressproblemet i tillegg til andre forhold gjør bakgården vanskelig å holde i orden, derfor har styret brukt mye tid på å tenke ut løsninger og innhente tilbud på oppgraderingsarbeid.

På grunn av at det med jevne mellomrom dukker opp personer som ikke hører hjemme i bakgården, og det har forekommet tilfeller av hærverk, tok styret i 2020 kontakt med borettslaget Grimstadgata 24B for å høre om muligheter til å samarbeide om oppsetting av en låsbar port. Etter en lengre periode uten kontakt, har vi nå fått bedre gehør for vår idé og det ser ut til at vi kan få til et samarbeide om dette.

Vannmåling

Styret har undersøkt om vi vil kunne spare inn nok på å installere vannmålere til at det vil lønne seg å bekoste et slik tiltak. Styret konkluderte med at det vil være svært dyrt å installere slike målere nå, men at det kan være noe å ta i betraktning når vannrørene skal skiftes ut.

Bredbånd

På oppfordring fra noen av andelseierne undersøkte styret muligheten for å redusere kostnadene til bredbånd ved å skifte leverandør eller endre på kollektivavtalen. Etter mye research inngikk vi en ny kollektivavtale på levering av internett med Telia. Den nye avtalen har en varighet på to år.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565457. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskiftning av branndører i kjelleren	
2021	Utskiftning av enkelte vinduer i 3 andel	
2019	Satt opp belysning i bakgården	
2018	Overgang til bergvarme	Samt diverse ENØK-tiltak
2017	Utskiftning pulverapp. og røykvarslere	
2016	Oppussing av oppganger	
2016	Nye postkasser	
2016	Ventilasjonsrens	
2015	Rørfornyng og salg av tjenesteleilighet	
2014	Nye porttelefoner	
2014	Nye branndører vaskeri og strømtavlerom	
2014	Nye markiseduker i 5. etg	
2014	vedlikeholdsspyling og kamerainspeksjon	
2012	Brannsikring, Service radiatorer	Kontroll av alle slokkeapparat, utarbeidet branninstruks. Service og utbedring av radiatorer.
2011 - 2011	Rehabilitering av tak og fasader	



2011 - 2011	Utskifting av røykvarslere	Vedlikehold tak og nye markiser i 5. etasje. Oppgradering av brannstigene og utskiftning av røykvarslere.
2003 - 2003	Tak/brannstige/røykvarslere	
2001 - 2001	Fyringsanlegget/loft	Utskifting av fyringsanlegg. Etterisolering av loft.
2000 - 2000	Kabelnett	Oppgradering av kabelnettet.
2000 - 2000	Utskifting dører	Utskifting av inngangs-, kjeller-, lofts-, og entrédører. Rehabilitering av balkongene i 1. etasje.
1998 - 1998	Stoppekraner	Stoppekraner i alle bad og kjøkken. Service på alle vinduene i borettslaget.
1997 - 1997	El - anlegget	Modernisering av el-anlegget. Moderniseringen omfatter nye hovedtavler, utskifting av stigeledninger og gårdsanlegg, nye automatsikringer i leilighetens sikringssskap, inntrekking av nye ledninger i samtlige leiligheter samt utskifting av originale stikkontakter og lampepunkter.
1995 - 1995	Bomberom	Rehabilitering av bomberom. Omgjort til festlokalet Rønbeck Hall
1994 - 1994	Fasaden	Fasaden mot gaten pusset opp (lagt på murstein).
1988 - 1988	Balkonger	Nye balkonger
1986 - 1986	Vaskeriet	Vaskeriet pusset opp første gang (malt). 2 nye vaskemaskiner, ny sentrifuge, vasker i rustfritt stål m.m. Nytt lavtspylende klosett i kjelleren - malt.
1985 - 1985	maling/porttelefon	Oppgangene malt, montert håndløpere med plastbelegg. Montert porttelefon.
1984 - 1984	Lys i oppganger	Gratis utskifting av lys i oppgangen (Firmaet het ENSTO).
1983 - 1983	Vinduer og ytterdører	Utskifting av vinduer - og ytterdører.
1979 - 1979	Maling	Maling av fasaden (mot gården).
1977 - 1977	Tak	Taket lagt helt om - nye takrenner og bordbeslag - elektriske kabler ble lagt i takrennene.
1974 - 1974	Fyringsanlegget	Modernisering av fyringsanlegget



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.06.23

Selskapsnummer: 88 **Selskapsnavn:** Mogata 11 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hege Vadstein velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tore Solstad og Linn Bøhler velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

For

Mot

Sak 6 Felles TV-avtale

Borettslaget Mogata 11 skal ha en felles avtale med en TV leverandør i markedet. Generalforsamlingen ber styret om å lage en felles avtale med en av TV leverandørene i markedet.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hege Vadstein

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ingrid Liodden

Varmedlem (kun 2 skal velges)

Kristine Risum

Tore Solstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Hege Vadstein

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ingrid Liodden

Sak 9 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

Kristine Risum

Linn Bøhler

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.